Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land
Beschlussvorlage

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	18.08.2022	Y/2022/103

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	18.08.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	**13.09.2022**		**Ö**
Verwaltungsausschuss	**20.09.2022**		**N**
Rat	**29.09.2022**		**Ö**

2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" (LIDL) mit örtlichen Bauvorschriften; Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) a) Der Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

b) b) Der dem Ratsbeschluss vom 27.05.2021 zu Grunde liegende Geltungsbereich wird um die von der Gemeinde an Lidl zu veräußernden Flurstücken 93/1 (128 qm), um das Flurstück 92, um eine Teilfläche des Flurstücks 95/1 und um eine Teilfläche des Flurstücks 136/11 in einer Größe von ca. 33 qm, Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde erweitert.

c) Aufgrund der Corona-Pandemie und der geringen Wahrnehmung des Versammlungsangebotes in der Vergangenheit seitens der Bürgerschaft, wird die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer vierwöchigen Beteiligung durchgeführt, in der den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung in der Gemeindeverwaltung gegeben wird, anstatt einer öffentlichen Versammlung mit anschließender zweiwöchiger Anhörungsfrist.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt

Lidl plant die Erweiterung des bestehenden Marktes an der Bahnhofstraße. Die Änderung und Erweiterung des bestehenden Marktes wurden bereits am 28.02.2020 beantragt.

Die Planung sah vor, die Erweiterung in Form eines neuen und größeren Baukörpers ca. 12 m in das östlich liegende, in Gemeindeeigentum stehende Waldgrundstück zu rücken und entsprechend die ca. 1.100 m² große Waldgrundstücksfläche von der Gemeinde käuflich zu erwerben.

Mit dieser Änderungsabsicht befasste sich der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 23.06.2020. Das Meinungsbild in der damaligen Sitzung war zwar grundsätzlich positiv hinsichtlich der Erweiterungsabsicht. Allerdings sollte die Erweiterung nicht zulasten des Waldgrundstücks gehen, das sich in diesem ein Biotop i. S. von § 30 BNatSchG entwickelt habe.

Da die Untere Naturschutzbehörde gegenüber der Firma Lidl signalisiert hatte, dem Eingriff in den naturnahen Bereich nicht zuzustimmen, hatte die Firma Lidl eine neue Planung eingereicht, die in einem Ortstermin am 24.03.2021 vorgestellt wurde. Die neue Planung sieht zwar keinen Eingriff mehr in den östlich angrenzenden naturnahen Raum mehr vor, allerdings überschreitet der beabsichtigte Neubau den bisher festgelegten überbaubaren Bereich und es werden zusätzliche Parkplätze benötigt.
Dieser nunmehr beabsichtigten Erweiterung des Lidl-Marktes wurde in der Ratssitzung durch einen Aufstellungsbeschluss am 27.05.2021 zugestimmt.

Im Rahmen der Erweiterung sollen durch zusätzliche Schaffung von Stellplätzen insgesamt 107 Stellplätze geschaffen werden. Um dieses zu realisieren, benötigt Lidl eine Teilfläche des o.g. gemeindeeigenen Grundstücks.
In einer Besprechung am 04.11.2021 unter Teilnahme von Herrn Hassenpflug, Firma Lidl und dem Architekten Herrn Schmidt, ikg-Krabbe wurde die Absicht bekundet die entsprechende Grundstücksfläche käuflich zu erwerben. Die auf dem unversiegelten Teilbereich der Fläche befindlichen Bäume, müssten aber im Zuge der Stellplatzerweiterung gefällt werden. Die Firma Lidl erklärt sich bereit zu einer entsprechenden Kompensation durch Neuanpflanzung von großen Bäumen im Bereich des Flurstücks 92, Flur 3 oder sonstigen gemeindeeigenen Grundstücken.

In der Ratssitzung am 16.12.2021 wurde der Verkauf einer ca. 285 m² großen Teilfläche des Flurstücks 92, 93/1 und 136/11der Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde mit WC/Garagen-Gebäude und Nebenflächen sowie einer unversiegelten Grünfläche mit Baumbestand zum Zwecke des Anlegens von erweiterten Stellflächen im Rahmen der Lidl-Markterweiterung beschlossen.

In einem Abstimmungsgespräch am 01.02.2022 zwischen Vertretern von Lidl, der Gemeindeverwaltung und den Vorsitzenden des Planungsausschusses wurde vereinbart, dass in der heutigen Sitzung die erarbeiteten Planungsvorentwurfsunterlagen vorgestellt werden.

Anlagen